



Ljubljana, 08. januar 2013

Republika Slovenija
Ministrstvo za infrastrukturo in prostor
Langusova ulica 4
1535 Ljubljana

gp.mzip@gov.si
mzip.energija@gov.si

ZADEVA: Pripombe in predlogi na Zakon o spremembah in dopolnitvah Energetskega zakona (EZ-F) (EVA 2012-2430-0055)

Spoštovani,

na spletnih straneh Ministrstva za infrastrukturo in prostor smo zasledili Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Energetskega zakona (EVA 2012-2430-0055).

Na vas se obračamo, da vam predstavimo problematiko pri izvajanju 33. člena Energetskega zakona (EZ) (Uradni list RS, št. 79/99 (8/00 popr.), 110/02-ZGO-1, 50/03 Odl.US: U-I-250/00-14, 51/04, 26/05-UPB1, 118/06 (9/07 popr.), 27/07-UPB2, 70/08, 22/10, 37/11 Odl.US: U-I-257/09-22, 10/12, 94/12-ZDoh-2L), kljub temu, da v predlogu novele zakona tega člena ne odpira, a bi obravnava uredila mnoge težave v praksi.

GZS–Zbornice za poslovanje z nepremičninami (GZS-ZPN) podpira prizadevanje naslovnega ministrstva pri spremembah in dopolnitvah Energetskega zakona, zato vam v nadaljevanju predstavljamo stališča GZS-ZPN in njenih članic zvezi s problematiko ureditve oskrbe s toplotno energijo v 33. členu EZ in potrebe po ustrezni ureditvi posebnega pravnega statusa skupnih delov, ki pripadajo večstanovanjskim stavbam in ki so skupna lastnina etažnih lastnikov na podlagi 23. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 9/07 Odl.US: P-31/06-4, 18/07 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/08-ZVeL, 57/08, 90/09 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/10-ZUPJS, 56/11 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/11, 40/12-ZUJF).

A) Opis problematike

V skladu s 33. členom EZ se daljinsko ogrevanje in oskrba z energetske plini iz omrežja, razen zemeljskim plinom, izvaja kot izbirna lokalna gospodarska javna služba, pod določenimi pogoji iz 2. odstavka 33. člena EZ, pa se daljinsko ogrevanje iz samostojnega zaključenega omrežja lahko izvaja tudi kot tržna dejavnost oskrbe končnih odjemalcev, pri čemer mora dobavitelj izpolnjevati pogoje iz 3. odstavka 33. člena EZ.

V praksi se pojavljajo težave predvsem pri izvajanju 33. člena EZ, ki pa ne upošteva ureditve posebnega pravnega statusa skupnih delov, ki pripadajo večstanovanjskim stavbam in ki so skupna lastnina etažnih lastnikov na podlagi 23. člena SZ-1.

V praksi je predmetno vprašanje predvsem pereče na področju skupnih kotlovnice, ki so v lasti etažnih lastnikov in s takšnimi skupnimi deli, ki pripadajo večstanovanjskim stavbam, na podlagi 4. odstavka 23. člena SZ-1 upravljajo upravniki teh večstanovanjskih stavb.

Člani GZS-ZPN, ki so tudi upravniki takšnih skupnih delov (kotlovnice) večstanovanjskih stavb imajo v praksi nemalo težav, saj EZ ni uredil izjeme glede tega pravnega statusa skupnih delov, ki pripadajo večstanovanjskim stavbam. Primer težav v praksi izhaja tudi iz zadnjega Revizijskega poročila Računskega sodišča, ki je pri reviziji poslovanja MO Kranj le-tej izreklo negativno mnenje, pri tem pa je ugotovilo, da »MO Kranj ni uredila dejavnosti sistemskega operaterja toplote ko izbirne lokalne GJS, temveč dovoljuje izvajati to dejavnost kot tržno dejavnost in s tem krši 33. člen EZ«.¹

Pri tem Računsko sodišče ni upoštevalo pojasnila MO Kranj, da družba Domplan, d.d. nastopa kot upravnik kotlovnice, ki so v lasti etažnih lastnikov večstanovanjskih stavb in imajo te kotlovnice poseben pravni status v skladu s 23. členom SZ-1.

Tako upravnik ne opravlja dejavnosti toplotne oskrbe, niti kot GJS, niti kot tržno dejavnost, saj pri tem manjka poglavitni element, torej ne nastopa kot dobavitelj toplote v svojem imenu in za svoj račun, temveč zgolj upravlja s kotlovnice in nastopa v imenu etažnih lastnikov in za njihov račun, saj so kotlovnice v lasti teh etažnih lastnikov, kot vsak drugi splošni ali posebni skupni del večstanovanjske stavbe.

S tem pa takšna kotlovnica ne izpolnjuje pogojev iz 33. člena EZ, saj ima v skladu s 23. členom SZ-1 poseben pravni status. V letu 2011 je bil za predmetno zemljišče, katerega lastnica je MO Kranj, vložen predlog za vzpostavitev etažne lastnine na pripadajočem zemljišču po določilih ZVETL, pri tem pa kljub temu, da etažna lastnina na tem zemljišču še ni vzpostavljena, ni ključnega pomena stanje v zemljiški knjigi, torej dejstva, da je MO Kranj lastnica zemljišča, na katerem stoji ena od teh kotlovnice, saj vpisi očitno niso usklajeni s posebnim pravnim režimom, ki je uveljavljen na zemljiški parceli na kateri stoji predmetna kotlovnica. Tako izhaja tudi iz pravne teorije² in aktualne sodne prakse Vrhovnega sodišča RS.³

B) Pripombe in predlogi za spremembo novele EZ-F

Predlagamo, da v Zakon o spremembah in dopolnitvah Energetskega zakona (EVA 2012-2430-0055) po vaši presoji uvrstite dodaten nov člen v katerem določite ustrezno izjemo od ureditve 33. člena EZ, ki bi upoštevala ureditev posebnega pravnega statusa skupnih delov, ki pripadajo večstanovanjskim stavbam in ki so skupni lastnini etažnih lastnikov na podlagi 23. člena SZ-1 in sicer tako, da bi na ustrezen način uredila pravno naravo takšnih kotlovnice, ki so v skupni lasti etažnih lastnikov večstanovanjskih stavb in s katerimi upravniki zgolj upravljajo, vendar ne opravljajo tržne dejavnosti, niti ne dobavljajo toplote kot izbirne lokalne GJS.

Podredno pa predlagamo, da vaše ministrstvo izda pojasnilo določbe 33. člena EZ, s katero bi razjasnili težave v praksi tako, da bi izvzeli vse tiste skupne dele (kotlovnice), ki imajo poseben pravni status v skladu s 23. členom SZ-1.

Z odličnim spoštovanjem,

Pripravil:

Robert Geisler, univ. dipl. prav.
Samostojni pravni svetovalec
Pravna služba GZS

Dejan Papež, u.d.i.s.

Direktor

GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Gospodarska zbornica Slovenije

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami

¹ Revizijsko poročilo: Ureditev in izvajanje dejavnosti sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in toplote na območju Mestne občine Kranj, poglavje 2.2.2.1.b, Računsko sodišče, 23. 10. 2012, stran 25

² dr. Lojze Ude: Dobra vera pri pravnem prometu z nepremičninami v obdobju lastninjenja nepremičnin v družbeni lastnini, Izbrane teme civilnega prava II, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2007, str. 146,

³ Sklep Vrhovnega sodišča RS, II Ips 262/2009 z dne 9. 11. 2009, tč. 15